

EXPEDIENTE:	2023/00013142J
PROCEDIMENTO:	Estudos de detalle

O Pleno da Corporación do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria que tivo lugar o 30 de marzo de 2023, adoptou o seguinte acordo:

Aprobación definitiva do Estudo de detalle para a dotación de accesibilidade aos inmobles de vivenda colectiva emprazados na rúa do Penedo, número 56 a 68 (Corredoira da Campsa).

A proposta é do seguinte teor literal:

Con data 17 de marzo de 2023, o Servizo de Planeamento e Xestión Urbanística emitiu o seguinte informe-proposta, en relación co Estudo de detalle para a definición urbanística da dotación de accesibilidade aos inmobles de vivenda colectiva emprazados na rúa do Penedo 56 a 68 (Corredoira da Campsa):

“ANTECEDENTES

O estudo de detalle fórmulase de oficio polo Concello de Santiago co obxecto principal de mellorar as condicións de accesibilidade aos edificios números 56 a 68 da rúa do Penedo (tamén coñecida como Corredoira da Campsa)

1. Planeamento vixente

Os inmobles afectados inclúense no ámbito de aplicación da ordenanza 9 A do Plan xeral vixente (artigo 146), correspondente a *actuacións unitarias consolidadas* de vivenda colectiva. A citada ordenanza esixe o mantemento do carácter unitario do conxunto, se ben permite que, mediante a aprobación dun estudo de detalle e a través dun proxecto unitario, se introduzan elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas, mesmo mediante *desafectación* do dominio público dos terreos afectados.

A ordenanza 9A tamén dispón o seguinte:

Excepcionalmente poderán ordenarse, mediante estudo de detalle de ordenación de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementa-lo número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

2. Contido do estudo de detalle

O proxecto define as condicións de intervención nos edificios existentes e no espazo público para permitir a implantación de ascensores e outras actuacións de mellora da accesibilidade e da funcionalidade das vivendas.

Analizadas distintas solucións o estudo de detalle prevé a instalación dos ascensores na fachada posterior dos edificios, ocupando ao efecto un espazo público de titularidade municipal cualificado como zona verde (ZV SUNP-15). Esta solución obriga a colocar un novo núcleo de comunicación vertical na fachada traseira, e esixe crear un itinerario accesible que permita acceder aos portais dende o espazo público. Ao mesmo tempo, aprovéitase a disposición deste novo núcleo de comunicación para mellorar a habitabilidade das vivendas, dispoñendo tendedeiros e incrementando a superficie útil das estancias vinculadas á fachada posterior. Estes espazos privativos computan edificabilidade e dispóñense integramente sobre solo de titularidade privada.

O estudo de detalle fixa as novas liñas de ocupación pola edificación privada e polos ascensores, e establece os criterios de reurbanización e acondicionamento do espazo público afectado pola actuación.

3. Delimitación de ámbito de actuación sobre o medio urbano

As actuacións sobre o medio urbano defínense no artigo 2.1 do Texto refundido da lei do solo (TRLRS, aprobado polo RD lexislativo 7/2015) como actuacións de rehabilitación edificatoria dirixidas a mellorar as condicións de funcionalidade, seguridade e habitabilidade das edificacións existentes.

De conformidade co regulado no artigo 24 do TRLRS, requírese un acordo específico de delimitación do ámbito da actuación, cuxa aprobación definitiva habilita directamente a ocupación *de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo (...), cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público* (art. 24.4).

Análoga disposición se contén no artigo 13.2 da Lei 1/2019 de *rehabilitación, de rexeneración e de renovación urbanas de Galicia (LRRR)*, así como no artigo 99.1 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, que permite a ocupación de *elementos privativos e comúns* coa mesma finalidade.

En todo caso, a aprobación definitiva da delimitación é causa suficiente para que se estableza, ben unha *cesión de uso do voo polo tempo en que se manteña a edificación*, ben a *recualificación e desafectación* do dominio público para acordar o seu alleamento, a favor da comunidade das persoas propietarias.

Os mesmos efectos son de aplicación aos espazos requiridos para realizar obras de mellora da eficiencia enerxética cando cumpran os requisitos sinalados nos artigos 24.5 do TRLRS e 13.3 da LRRR.

O artigo 13.5 da LRRR dispón que as actuacións dirixidas á mellora de accesibilidade e da eficiencia enerxética *non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento de aliñacións, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito*.

Por outra banda, o Anexo ao Regulamento de desenvolvemento da lei do solo de Galicia (RLSG), no seu apartado 7 sinala que “*non computarán como aumento de*

volume", entre outras, as instalacións de mellora da accesibilidade así como as de mellora da envolvente que reduzan a demanda enerxética en edificios existentes.

4. Resultado do trámite de participación pública e informes sectoriais

En aplicación do procedemento regulado nos artigos 80.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 194 do seu Regulamento, o estudo de detalle aprobouse inicialmente pola Xunta de Goberno o 21 de decembro de 2020 e someteuse a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncios que para o efecto se publicaron no Diario Oficial de Galicia e no xornal El Correo Gallego o día 6 de abril de 2021. Simultaneamente, practicouse notificación persoal a todos os titulares dos terreos afectados, segundo figuran no Catastro, e publicouse edicto no Boletín Oficial do Estado de 6.04.21.

Durante o trámite de participación pública formulouse unha única alegación, asinada por don Miguel Ángel Hernández Ares en representación da Comunidade de Propietarios dos números 56 a 68 da rúa do Penedo, que é obxecto de exame no informe asinado pola arquitecta de Planeamento o 16 de marzo de 2023.

No expediente consta informe favorable da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, asinada o 23 de abril de 2021.

CONSIDERACIÓNS

Pola Sección de Planeamento elaborouse un Estudo de detalle reformado, adaptado ás Normas técnicas de planeamento, que incorpora o traballo xa realizado polo equipo técnico contratado ao efecto (ARROKABE) coas adaptacións á normativa vixente. Introdúcense ademais cambios non substanciais para acoller algunhas das cuestións suscitadas na alegación presentada, segundo se describen no informe da arquitecta municipal.

O órgano competente para adoptar o acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle é o Pleno Municipal, por maioría simple (artigo 123 da Lei 7/1985 de bases de réxime local, apartados 1.i) e 2).

PROPOSTA

Á vista de canto antecede, propónse á Comisión de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio rural e Servizos, que ditamine o seguinte asunto:

- a) Aprobar definitivamente o **Estudo de detalle para a definición urbanística da dotación de accesibilidade aos inmobles de vivenda colectiva emprazados na rúa do Penedo 56 a 68 (Corredoira da Campsa)**, segundo o documento reformado elaborado pola Sección de Planeamento en marzo de 2023.
- b) Aprobar definitivamente a **delimitación do ámbito da actuación sobre o medio urbano**, para os efectos do disposto nos artigos 24 do Texto refundido da lei do solo (RD lexislativo 7/2015) e 13 da Lei 1/2019 *de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia*.

Ao abeiro do que dispón o artigo 13.5 da precitada Lei 1/2019, acórdase que as instalacións de mellora da accesibilidade e de eficiencia enerxética previstas no

estudo de detalle **non computarán** para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento de aliñacións.

A aprobación definitiva do estudo de detalle habilita a ocupación do espazo público afectado a favor da Comunidade de propietarios dos edificios existentes, podendo acordarse a cesión de uso do voo do espazo público durante o tempo en que se manteña a edificación, ou, de estimarse procedente, o seu alleamento.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa urbanística publicarase no Boletín Oficial da Provincia. Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir o estudo de detalle no Rexistro Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.”

Con data 23 de marzo de 2023, a Comisión Informativa de Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos emitiu un ditame favorable á proposta contida no informe anteriormente transcrito.

Á vista de canto antecede, propónse ao Pleno da Corporación, adoptar o seguinte acordo:

- a) Aprobar definitivamente o Estudo de detalle para a definición urbanística da dotación de accesibilidade aos inmobles de vivenda colectiva emprazados na rúa do Penedo 56 a 68 (Corredoira da Campsa), segundo o documento reformado elaborado pola Sección de Planeamento en marzo de 2023.
- b) Aprobar definitivamente a delimitación do ámbito da actuación sobre o medio urbano, para os efectos do disposto nos artigos 24 do Texto refundido da lei do solo (RD lexislativo 7/2015) e 13 da Lei 1/2019 *de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia*.

Ao abeiro do que dispón o artigo 13.5 da precitada Lei 1/2019, acórdase que as instalacións de mellora da accesibilidade e de eficiencia enerxética previstas no estudo de detalle non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento de aliñacións.

A aprobación definitiva do estudo de detalle habilita a ocupación do espazo público afectado a favor da Comunidade de propietarios dos edificios existentes, podendo acordarse a cesión de uso do voo do espazo público durante o tempo en que se manteña a edificación, ou, de estimarse procedente, o seu alleamento.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa urbanística publicarase no Boletín Oficial da Provincia. Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a documentación

esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir o estudo de detalle no Rexistro Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.

O Pleno da Corporación por unanimidade dos/as concelleiros e concelleiras presentes, acorda:

a) Aprobar definitivamente o Estudo de detalle para a definición urbanística da dotación de accesibilidade aos inmobles de vivenda colectiva emprazados na rúa do Penedo 56 a 68 (Corredoira da Campsa), segundo o documento reformado elaborado pola Sección de Planeamento en marzo de 2023.

b) Aprobar definitivamente a delimitación do ámbito da actuación sobre o medio urbano, para os efectos do disposto nos artigos 24 do Texto refundido da lei do solo (RD lexislativo 7/2015) e 13 da Lei 1/2019 *de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia*.

Ao abeiro do que dispón o artigo 13.5 da precitada Lei 1/2019, acórdase que as instalacións de mellora da accesibilidade e de eficiencia enerxética previstas no estudo de detalle non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento de aliñacións.

A aprobación definitiva do estudo de detalle habilita a ocupación do espazo público afectado a favor da Comunidade de propietarios dos edificios existentes, podendo acordarse a cesión de uso do voo do espazo público durante o tempo en que se manteña a edificación, ou, de estimarse procedente, o seu alleamento.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa urbanística publicarase no Boletín Oficial da Provincia. Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir o estudo de detalle no Rexistro Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.